

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка жилой недвижимости

Квартиры.
Корректировки по итогам IV кв. 2023

Содержание

- ◆ **01** Практика применения и принципы формирования дайджеста 3
- ◆ **02** Рабочая группа 5
- ◆ **03** Свод корректировок для оценки жилой недвижимости 7
- ◆ **04** Приложение 1. Классификация современной жилой недвижимости 9
- ◆ **05** Приложение 2. Корректировки для оценки жилой недвижимости 14
- ◆ **06** Приложение 3. Корректировка на район расположения 30



Практика применения дайджеста корректировок

ПО ОЦЕНКЕ В БАНКОВСКОЙ И ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:



Возможность использования индикаторов дайджеста для экспресс определения стоимости объекта



Аналитика рынка в формате, востребованном оценщиками и специалистами залоговых подразделений с регулярным обновлением



Включение индикаторов дайджеста в инструментарий мониторинга залогового портфеля



Получение оценщиками обратной связи от рынка и от банков соответственно по стоимостным и по операционным корректировкам / индикаторам

Принципы формирования дайджеста

Дайджест формируется **экспертными группами.**

Состав **экспертной группы** предполагает участие специалистов 5 релевантных групп - пользователей отрасли:

Участники рабочей группы отвечают на вопросы анкеты по корректировкам в сегменте, в котором они работают и специализируются в своих компаниях. В составе рабочей группы каждый эксперт направления выражает мнение от имени своей компании. Экспертом направления может являться специалист, имеющий не менее 10 лет опыта работы в соответствующем сегменте и высшее экономическое образование.

- 1 Консультантов по сделкам в соответствующем сегменте рынка недвижимости
- 2 Специалистов девелоперской отрасли, анализирующих или ведущих сделки в релевантном сегменте
- 3 Специалистов оценщиков из консалтинговых/аудиторских компаний
- 4 Специалистов залоговых управлений банков
- 5 Экспертов СРО

Количество участников рабочей группы составляет не менее 10 человек, в том числе:

- Не менее 3-х человек от различных компаний, работающих со сделками купли-продажи и аренды в профильном сегменте
- Не менее 3-х человек из девелоперских компаний
- Не менее 4-х человек, имеющих соответствующую квалификацию

Рабочая группа

Банки:



Оценка:



Консультанты, брокеры, аналитика:



Девелоперские компании:



Кураторы сегмента «Жилая недвижимость»

Директор проекта



Мария Долгих

Директор по маркетингу
Группа «Эталон»

Группа кураторов



Мария Солонина

Старший консультант отдела
корпоративных финансов

ОКС Лабс



Иван Горбунов

Руководитель отдела аналитики и
ценообразования

Донстрой

Свод корректировок для оценки жилой недвижимости

№	Название корректировки	Стандарт		Комфорт		Бизнес		Премиум	
		Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Общие характеристики									
1.1	Корректировка на торг (первичный рынок)	-3%	-10%	-3%	-12%	-3%	-14%	-2%	-10%
1.2	Корректировка на торг (вторичный рынок)	-2%	-10%	-2%	-10%	-3%	-9%	-3%	-11%
2.1	Корректировка на район расположения	см. Приложение 3							
2.2	Корректировка на транспортную доступность личным транспортом	0,96	1	0,95	1	н/п	н/п	н/п	н/п
2.3	Корректировка на транспортную доступность общественным транспортом	0,77	1,00	0,77	1,00	н/п	н/п	н/п	н/п
2.4	Корректировка на наличие факторов, понижающих привлекательность проекта	0,85 – 1							
2.5	Корректировка на наличие факторов, повышающих привлекательность проекта	1,00 - 1,11							
3	Корректировка на класс объекта	0,81 – 0,98							
4	Корректировка на тип недвижимости	0,71	0,83	0,75	0,86	0,79	1,00	0,86	1,00
5	Корректировка на строительную готовность	0,5% - 2%							
6	Корректировка на конструктивное исполнение дома	0,93	0,99	0,93	0,99	н/п	н/п	н/п	н/п
7	Корректировка на наличие подземного паркинга	1,00	1,03	1,00	1,03	н/п	н/п	н/п	н/п
8	Корректировка на закрытую территорию, охрана	1,01	1,04	1,01	1,04	н/п	н/п	н/п	н/п

- Подробное описание корректировок приведено в Приложении 2

Свод корректировок для оценки жилой недвижимости

№	Название корректировки	Стандарт		Комфорт		Бизнес		Премиум	
		Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Частные характеристики лота									
9	Корректировка на этаж расположения	0,2% - 2,5% на каждый этаж разницы							
10	Корректировка на видовые характеристики	1,00	1,09	1,00	1,11	1,00	1,19	1,00	1,21
11	Корректировка на площадь жилого лота (коэффициент торможения)	0,2 - 0,3							
12	Корректировка на высоту потолка	0,3% - 1% на каждые 10 см разницы							
13	Корректировка на наличие летних помещений	1,01 - 1,11							
14	Корректировка на формат кухни	1,01	1,05	1,01	1,06	1,02	1,09	1,02	1,09
15	Корректировка на остекление	1,01	1,04	1,01	1,04	1,01	1,06	1,01	1,07
16	Корректировка на конфигурацию квартиры, кухни и комнат	0,93	0,99	0,93	0,99	0,92	0,99	0,92	0,99
17	Корректировка на количество сторон естественного света	1,00 - 1,05							
18	Корректировка на наличие уникальных характеристик, повышающих стоимость квартиры	1,01	1,08	1,01	1,08	1,01	1,14	1,01	1,18

▪ Подробное описание корректировок приведено в Приложении 2

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Классификация современной жилой недвижимости

Создана рабочей группой девелоперов, консультантов и банков

Классификация современной жилой недвижимости

№	Критерий	Вес, %	Характеристика по классам, референсные значения			
			Стандарт	Комфорт	Бизнес	Премиум
I	Общие и внешние характеристики проекта	50%				
	Архитектурный проект (серийное производство / индивидуальный)	10%	Серийный (типовой) / индивидуальный	Серийный (типовой) / Типовой с улучшенными характеристиками/ индивидуальный	Индивидуальный	Индивидуальный
	Тип конструктива	5%	Панель / блоки / монолит	Панель / монолит/ кирпич / сборный ж\б	Монолит/ кирпич	Монолит/ кирпич
	Материалы отделки фасадов	5%	Бетонная плитка, фиброцементные плиты, мокрый штукатурный фасад, керамическая плитка	Композитные панели, металлокасеты, керамическая плитка, клинкерная плитка, керамогранит	Композитные панели, клинкерная плитка, керамогранит, фиброцементные плиты, стеклофибробетон, натуральный камень	Композитные панели, клинкерная плитка, кирпич, натуральный камень, стеклофибробетон
	Особенности остекления	5%	Стандартный размер окон	Стандартный размер окон, возможно акцентное увеличенное и/или панорамное остекление - французские балконы / лоджии	Преимущественно панорамное остекление	Преимущественно панорамное остекление
	Качество окон	5%	ПВХ	ПВХ / алюминий	Алюминий	Алюминий / деревянные
	Высота 1 этажа	3%	Нет требований	до 4 м	4 м и выше	5 м и выше
	Высота типового этажа	5%	до 2,7 м	2,7-2,9 м	2,8 - 3,2 м	от 3,1 м
	Проект благоустройства (огороженная территория, озелененность, МАФы, безбарьерная среда и пр.)	3%	Минимальный "стандартный" набор спортивных / детских площадок и озеленения, типовые МАФ	Проект благоустройства с минимальным "концептом", типовые + нетиповые МАФ	Собственная концепция, нетиповые / уникальные МАФ, использование крупномеров в озеленении, водные и арт объекты, огороженная территория	Собственная концепция от известного бюро, нетиповые / уникальные МАФ, использование крупномеров в озеленении, водные и арт объекты, огороженная территория
	Тип паркинга (наземный/подземный/ иное)	5%	Нет требований	Наземный / обвалованный / подземный	Подземный	Подземный
	Обеспеченность парковкой (парковочный коэффициент)	4%	Нет требований	до 50%	50 - 100%	от 80%

Классификация современной жилой недвижимости

№	Критерий	Вес, %	Характеристика по классам, референсные значения			
			Стандарт	Комфорт	Бизнес	Премиум
II	Внутренние характеристики проекта	47%				
2.1	Технологии и безопасность	24%				
	Технологии безопасности (управление контролем доступа и пр). Видеонаблюдение, видеоаналитика, видеодомофония	3%	Контроль доступа в подъезд	Контроль доступа - подъезд, паркинг, видеодомофон	Контроль доступа - подъезд, паркинг, доступ на внутреннюю территорию, группа непрерывного мониторинга (ЧОП), видеонаблюдение круглосуточное, видеоаналитика	Контроль доступа - подъезд, паркинг, доступ на внутреннюю территорию, группа непрерывного мониторинга (ЧОП), видеонаблюдение круглосуточное, видеоаналитика. Пропускная система доступа в ЖК
	Система "Умный дом" в ЖК. Управление инженерными системами дома, жилого комплекса. Сбор и передача данных о потреблении ресурсов	2%	Нет	Возможна автоматическая передача данных о потреблении ресурсов	Централизованные системы управления	Централизованные системы управления, управление лифтами, возможны адаптивные системы управления освещения\ музыкального сопровождения в лифтах
	Лифтовое оборудование (марка / модель + исполнение кабин (типовое / улучшенное из каталога / индивидуальное)	5%	Российские производители, нижняя/средняя линейка например, OTIS, Щербинский ЛЗ	Российские и китайские производители, средняя / высокая линейка OTIS, Метеор	Средний и выше среднего сегмент, индивидуальная отделка кабины. Европейские и китайские производители. KONE, Schindler, ThyssenKrupp и пр.	Премиальный сегмент, индивидуальная отделка кабины Kone, Schindler, ThyssenKrupp, Kleemann
	Возможность спуска лифтов в паркинг	3%	Нет требований	Нет требований	Да	Да
	Системы кондиционирования и вентиляции (включая размещение кондиционеров и общедомовые коммуникации), места для установки наружных сплит систем	5%	Наружные системы для установки кондиционеров, вкл. корзины\ выводы на балкон\ лоджию	Наружные системы для установки кондиционеров, вкл. корзины\ выводы на балкон\ лоджию, или тех. балкон	Шахта на фасаде / тех. помещения на этажах/ центральное кондиционирование	Тех. помещения на этажах, центральное кондиционирование, скрытое индивидуальное кондиционирование
	Водоснабжение, фильтрация воды, собственная бойлерная и пр.	2%	Нет	Нет	Возможно ИТП в проекте, возможна дополнительная очистка воды (трех ступенчатая система очистки)	Возможно ИТП в проекте, трехступенчатая система очистки воды
	Система очистки воздуха	2%	Нет	Нет	Возможна	Возможна
	Инженерное обеспечение (вкл. системы разводки отопления)	2%	Вертикальная / горизонтальная	Вертикальная / горизонтальная	Горизонтальная	Горизонтальная

Классификация современной жилой недвижимости

№	Критерий	Вес, %	Характеристика по классам, референсные значения			
			Стандарт	Комфорт	Бизнес	Премиум
II	Внутренние характеристики проекта	47%				
2.2	Места общего пользования	8%				
	Функциональное наполнение входной группы, основное пространство - входная группа, почтовые ящики, стойка консьержа, лаунж зона, колясочная. Наличие дополнительных помещений (коворкинг, комьюнити, переговорные, зона ожидания, велосипедной, с/у, лапомойки и пр.)	5%	Входная группа с почтовыми ящиками, возможна колясочная	Входная группа с почтовыми ящиками, возможна колясочная / велосипедная, зона ожидания, стойка консьержа	Основное пространство - лаунж и зона ожидания с ресепшн, колясочная, дополнительные функции	Основное пространство - лаунж и зона ожидания с ресепшн, колясочная, дополнительные функции, возможен клубный формат инфраструктуры
	Дизайн проект МОП и материалы для отделки МОП (типовой/ индивидуальный)	3%	Типовой дизайн. Плитка, штукатурка, покраска	Типовой дизайн с элементами бренда ЖК. Плитка, штукатурка, покраска	Индивидуальный дизайн, используется крупноформатная плитка, покраска, деревянные и металлические элементы	Индивидуальный дизайн, премиальные материалы (натуральный камень, дерево, плитка), декор и освещение
2.3	Квартирография и характеристики квартир	15%				
	Количество квартир на типовом этаже в секции, разделение на отсеки	2%	Нет требований	До 15, возможно разделение на отсеки	До 12, разделения на отсеки	До 10, разделение на отсеки
	Средняя площадь квартир, кв.м.	3%	Нет требований	от 40	от 50	от 60
	Вариативность планировок, включая наличие редких форматов квартир (террасы, увеличенная высота потолков, 2-х уровневые квартиры, с увеличенным остеклением, с панорамными окнами, окна в ванной/ в гардеробной, наличие таунхаусов в проекте, патио, камин, зимний сад, постирочные, хоз.блоки и пр.)	5%	Нет требований	Большинство стандартных планировок, возможны точечные уникальные форматы: возможны террасы, увеличенная высота потолков, квартиры на 1 этаже с патио	Широкий ассортимент уникальных решений, наличие пентхаусов	Максимально широкий ассортимент уникальных решений
	Минимальный размер спальни, кв. м	5%	Нет требований	от 9 кв. м	от 11 кв. м	от 12 кв. м

Классификация современной жилой недвижимости

№	Критерий	Вес, %	Характеристика по классам, референсные значения			
			Стандарт	Комфорт	Бизнес	Премиум
III	Инфраструктура и сервисы для жителей	3%				
	Наличие уникальных инфраструктурных мест общего пользования для жильцов (комьюнити/клубхаус, переговорные, смотровые площадки, спортивные помещения, общественные зоны на кровле и пр.)	2%	Нет требований	Нет требований	Обязательно	Обязательно
	Наличие сервисов для жителей (консьерж-сервис, бейби ситтинг, валет паркинг и пр.)	1%	Нет требований	Нет требований	Возможны сервисные функции УК (стандартный набор) или консьерж-сервис	Обязательно консьерж-сервис, индивидуальный набор сервисов

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

1.1

Корректировка на торг (первичный рынок)

Корректировка отражает относительную разницу между стоимостью объекта недвижимости в прайс-листе и стоимостью, указанной в ДДУ.

Корректировка на торг (первичный рынок)		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	-3%	-10%
Комфорт	-3%	-12%
Бизнес	-3%	-14%
Премиум	-2%	-10%

1.2

Корректировка на торг (вторичный рынок)

Корректировка отражает относительную разницу между стоимостью объекта недвижимости в объявлении о продаже и стоимостью сделки в договоре купли-продажи по ипотеке.

Корректировка на торг (вторичный рынок)		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	-2%	-10%
Комфорт	-2%	-10%
Бизнес	-3%	-9%
Премиум	-3%	-11%

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

2.1

Корректировка на район расположения

Корректировка рассчитывается как отношение средней стоимости квартир в районе расположения оцениваемого объекта к средней стоимости квартир в районе расположения аналога.

- Для первичного рынка используются данные по стоимости квартир, подготовленные BNMap.
- Для вторичного рынка используются данные по стоимости квартир IRN.
- Удельные показатели стоимости квартир для корректировки приведены в Приложении 3.

2.2

Корректировка на транспортную доступность личным транспортом)

Корректировка на район расположения (2.1) в большинстве случаев уже включает характеристики и особенности транспортной доступности.

Однако в случае, если есть дополнительные особенности, выявленные и/или известные оценщику, которые существенно влияют на доступность личным транспортом, то оценщик может применить дополнительную корректировку.

В большинстве случаев корректировка применима к ЖК, расположенным за пределами ТТК, на окраинах города. Корректировка применима к Стандарт классу и Комфорт классу. Могут учитываться такие факторы, как наличие ж/д переезда, особенности дорожной ситуации и пр.

Корректировка на транспортную доступность личным транспортом		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	0,96	1
Комфорт	0,95	1

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

2.3

Корректировка на транспортную доступность общественным транспортом (станция метро, МЦК, МЦД, станция электрички)

Корректировка на район расположения (2.1) в большинстве случаев уже включает характеристики и особенности транспортной доступности.

Однако в случае, если есть дополнительные особенности, выявленные и/или известные оценщику, которые существенно влияют на доступность общественным транспортом, то оценщик может применить дополнительную корректировку.

Корректировка применима к Стандарт классу и Комфорт классу. Могут учитываться такие факторы, как существенная удаленность от метро, необходимость добираться наземным общественным транспортом и пр.

Транспортная доступность общественным транспортом		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	0,77	1,00
Комфорт	0,77	1,00

Удаленность от метро, МЦК, МЦД, станции электричек	Минимальное значение	Максимальное значение
До 10 мин пешком до метро, МЦК, МЦД, станции электрички	0,96	1,00
От 11 до 20 мин пешком до метро, МЦК, МЦД, станции электрички	0,93	0,96
До 10 мин на наземном общественном транспорте до метро, МЦК, МЦД, станции электрички	0,88	0,93
11 -20 мин на наземном общественном транспорте до метро, МЦК, МЦД, станции электрички	0,84	0,88
Более 21 мин на наземном общественном транспорте до метро, МЦК, МЦД, станции электрички	0,77	0,84

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

2.4

Корректировка на окружение. Факторы, понижающие привлекательность проекта

Корректировка отражает дополнительную скидку за наличие в окружении жилого дома объектов, негативно влияющих на стоимость и ценность жилья для потребителя. Дисконт рассчитывается индивидуально в зависимости от типа объекта, близости к жилому дому и пр.

Общая корректировка в рамках диапазона применима для большинства характеристик, понижающих стоимость.

Факторы, понижающие привлекательность проекта		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Все классы	0,85	1,00

Фактор	Удаленность	Минимальное значение	Максимальное значение
Промышленный объект	до 100 м	0,85	0,92
	101-500 м	0,92	0,96
	более 501 м	0,96	0,99
Кладбище	до 100 м	0,90	0,94
	далее 100 м	0,94	0,98
Крупная автомагистраль (МКАД, ТТК и пр.)	до 100 м	0,88	0,92
	101 - 500 м	0,92	0,96
	более 501 м	0,96	1,00

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

2.5

Корректировка на окружение. Факторы, повышающие привлекательность проекта

Корректировка отражает дополнительную премию за наличие в окружении жилого дома объектов, положительным образом влияющих на стоимость и ценность жилья для потребителя. Премия рассчитывается индивидуально в зависимости от типа объекта, близости к жилому дому и пр.

Общая корректировка в рамках диапазона применима для большинства характеристик, повышающих стоимость.

Факторы, повышающие привлекательность проекта		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Все классы	1,00	1,11

Фактор	Удаленность	Минимальное значение	Максимальное значение
Социальный объект повышенного качества (гимназия, востребованная школа и пр.)	Пешая доступность до 15 мин	1,02	1,09
	Личным транспортом до 15 мин	1,00	1,02
Торгово-развлекательный комплекс	Пешая доступность до 15 мин	1,00	1,04
Парк, зона отдыха, лесопарк	Пешая доступность до 5 мин	1,06	1,11
	Пешая доступность от 5 до 15 мин	1,02	1,06

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

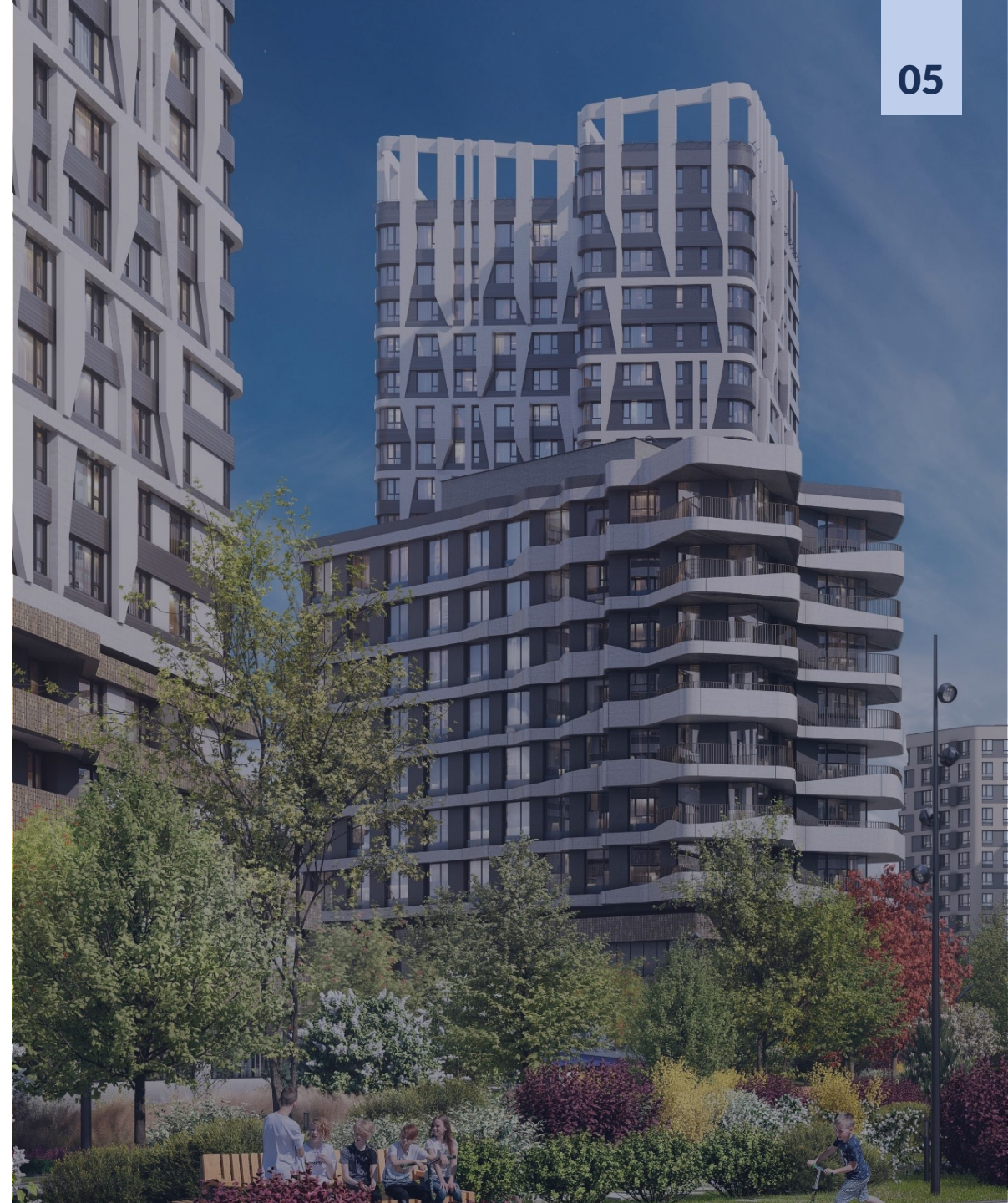
3

Корректировка на класс

Рекомендуется подбирать аналоги одного класса. В случае, если не получается подобрать аналоги одного класса, то применяется корректировка в сравнении с соседним классом.

Размер корректировки определяется в зависимости от продуктового наполнения проектов в разрезе классификации (см. Классификатор).

Корректировка на класс		
Фактор	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной стоимости квартиры в ЖК класса Стандарт к удельной стоимости аналогичной квартиры в ЖК класса Комфорт	0,91	0,98
Отношение удельной стоимости квартиры в ЖК класса Комфорт к удельной стоимости аналогичной квартиры в ЖК класса Бизнес	0,87	0,95
Отношение удельной стоимости квартиры в ЖК класса Бизнес к удельной стоимости аналогичной квартиры в ЖК класса Премиум	0,81	0,91



Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

4

Корректировка на тип недвижимости

Рекомендуется подбирать аналоги одного типа. Корректировка отражает скидку за юридический статус лота (апартамент/квартира).

Размер корректировки зависит как от особенностей расположения проекта (чем уникальное местоположение в рамках города, тем меньше размер корректировки - особенно применимо к Бизнес и Премиум классу, чем больше инвестиционный потенциал локации - тем меньше размер корректировки - применимо ко всем классам), индивидуальным продуктовым характеристикам проекта (применительно к Бизнес и Премиум классу), чем чувствительнее целевая аудитория к юридическому статусу - тем больше корректировка (применимо к Стандарт и Комфорт классу).

Тип недвижимости (апартамент/квартира)		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	0,71	0,83
Комфорт	0,75	0,86
Бизнес	0,79	1,00
Премиум	0,86	1,00

Местоположение	Стандарт		Комфорт		Бизнес		Премиум	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Внутри Бульварного кольца	н/п	н/п	н/п	н/п	0,90	1,00	0,92	1,00
Бульварное кольцо - Садовое кольцо	н/п	н/п	н/п	н/п	0,88	0,98	0,88	0,99
Садовое кольцо - ТТК	н/п	н/п	0,80	0,86	0,85	0,95	0,86	0,97
ТТК - МКАД	0,75	0,83	0,78	0,86	0,81	0,89	0,88	0,95
За МКАД	0,71	0,79	0,75	0,82	0,79	0,86	н/п	н/п

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

5

Корректировка на строительную готовность

Рекомендуется подбирать аналоги в сопоставимой стадии готовности.

При сравнении аналогов в разной стадии готовности, корректировка отражает разницу в количестве месяцев до получения РнВ. Корректировка указывает % на 1 месяц разницы.

Данные по сроку получения РнВ указаны в Проектной декларации.

Строительная готовность (% разницы за 1 мес. до получения РнВ)		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Все классы	0,5%	2%

6

Корректировка на конструктивное исполнение

Применимо к классам Стандарт и Комфорт. Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого объекта в панельном доме к удельной стоимости аналогичного объекта в монолитном доме.

Конструктивное исполнение дома (панель к монолиту)		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	0,93	0,99
Комфорт	0,93	0,99

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Общие характеристики

7 **Корректировка на наличие подземного паркинга в доме**

Применимо к классам Стандарт и Комфорт. Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого объекта в доме с подземным паркингом к удельной стоимости аналогичного объекта в доме без подземного паркинга.

Наличие подземного паркинга		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	1,00	1,03
Комфорт	1,00	1,03

8 **Корректировка на закрытую территорию, охрану**

Применимо к классам Стандарт и Комфорт. Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого объекта в доме с закрытой территорией, охраной к удельной стоимости аналогичного объекта в доме без закрытой территории, охраны.

Закрытая территория, охрана		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	1,01	1,04
Комфорт	1,01	1,04

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Частные характеристики лота

9

Корректировка на этаж расположения

Корректировка отражает разницу в ценообразовании в зависимости от этажа расположения квартиры. В данную корректировку не закладываются видовые характеристики.

Не рекомендуется сравнивать индивидуальные лоты, расположенные на 1 и верхних этажах, с типовым этажом.

Размер корректировки зависит от этажности дома. Чем меньше этажность дома - тем выше корректировка на этаж.

Корректировка на 1 этаж может достигать 10% в зависимости от особенностей расположения дома / архитектурного проекта и пр. Верхние этажи в Бизнес и Премиум классе зачастую оцениваются индивидуально с учетом особенностей планировочных решений.

Накопленная корректировка на этаж не должна превышать 3-5%.

Корректировка на каждый этаж разницы

Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Все классы	0,2%	2,5%

10

Корректировка на видовые характеристики

Корректировка отражает совокупность отличительных видовых характеристик объекта в сравнении с аналогичным объектом, не обладающим схожими характеристиками. На видовые характеристики влияет комплексное восприятие таких параметров как: ориентация окон, видовые характеристики из каждого окна, окружение жилого дома.

Видовые характеристики		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	1,00	1,09
Комфорт	1,00	1,11
Бизнес	1,00	1,19
Премиум	1,00	1,21

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Частные характеристики лота

11

Корректировка на площадь жилого лота

Рекомендуется подбирать аналоги одной комнатности. Корректировка применяется через коэффициент торможения и рассчитывается по формуле:

$S_{об} / S_{ан} ^ K$, где:

$S_{об}/S_{ан}$ – площадь объекта оценки / аналога, кв. м

K – коэффициент торможения

Класс	Коэффициент торможения	
	Минимальное значение	Максимальное значение
Все классы	0,2	0,3

Величина коэффициента торможения зависит от комнатности жилого лота: чем меньше комнатность, тем выше коэффициент торможения.

Площадь жилого лота принимается к расчету без учета летних помещений.

В случае, если отличие в площадях оцениваемого объекта и аналога составляют более 25%, оценщик может применить по своему усмотрению дополнительную корректировку на площадь. Дополнительная корректировка может составлять 5-10%.



Корректировки для оценки жилой недвижимости

Частные характеристики лота

12

Корректировка на высоту потолков

Корректировка отражает разницу в стоимости жилого объекта на каждые 10 см отличия в высоте потолков оцениваемого объекта и аналога.

Высота потолков		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Все классы	0,3%	1%

13

Корректировка на наличие летних помещений

Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого объекта с летними помещениями к удельной стоимости аналогичного объекта без летних помещений. При применении корректировки необходимо учитывать как само наличие летних помещений, так и количество этих помещений.

Фактор	Минимальное значение	Максимальное значение
Без летнего помещения	1,00	1,00
Балкон	1,01	1,03
Лоджия	1,02	1,05
Терраса	1,07	1,18
Патио на 1 этаже	1,05	1,11

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Частные характеристики лота

14

Корректировка на формат кухни

Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого лота с кухней-гостиной к удельной стоимости аналогичного жилого лота с классической кухней.

- Классическая кухня: площадь кухни от 8 до 15 кв. м в зависимости от класса жилья, типа и площади квартиры.
- Кухня-гостиная: площадь кухни-гостиной от 16 кв. м в зависимости от класса жилья, типа и площади квартиры.

Формат кухни		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	1,01	1,05
Комфорт	1,01	1,06
Бизнес	1,02	1,09
Премиум	1,02	1,09

Необходимо анализировать в том числе следующие параметры:

1. Конфигурация кухни / кухни-гостиной
2. Соотношение площади кухни/кухни-гостиной и других помещений в квартире: есть ли баланс площадей или наблюдается перераспределение площадей в сторону одного функционала в ущерб другим.
3. Полезная площадь кухни / кухни-гостиной, наличие транзитных потоков через помещение - проходные помещения со входами в другие зоны ограничивают полезную площадь и сокращают эффективность кухни/кухни-гостиной.

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Частные характеристики лота

15

Корректировка на остекление

Корректировка отражает премию в стоимости жилого лота в случае наличия нестандартного остекления.

Необходимо индивидуально оценить наличие и типологию остекления в объекте оценки в сравнении с объектом-аналогом. В одном объекте в разных помещениях может присутствовать разный тип остекления.

Коэффициент указывает диапазон для совокупной премии, применяемой к стандартному остеклению в сравнении с панорамным / увеличенным / радиальным / купольным / мансардным и прочими вариантами остекления.

Остекление		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	1,01	1,04
Комфорт	1,01	1,04
Бизнес	1,01	1,06
Премиум	1,01	1,07

16

Корректировка на конфигурацию квартиры, кухни и комнат

При применении корректировки необходимо комплексно оценить особенности планировочного решения лота. Корректировка отражает понижающий коэффициент в случае выявления одной или нескольких особенностей в планировке:

1. Сложная геометрия комнат
2. Наличие несущих конструкций в пространстве квартиры
3. Избыточная или недостаточная площадь основных и вспомогательных помещений: кухни, спален, санузлов, коридора и прихожей
4. Другие особенности, выявленные оценщиком в рамках проведения оценки лота.

Конфигурация квартиры, кухни и комнат		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	0,93	0,99
Комфорт	0,93	0,99
Бизнес	0,92	0,99
Премиум	0,92	0,99

Корректировки для оценки жилой недвижимости

Частные характеристики лота

17

Корректировка на количество сторон естественного света

Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого лота с увеличенным количеством сторон естественного света к удельной стоимости жилого лота с одной стороной естественного света.

Фактор	Минимальное значение	Максимальное значение
Линейная планировка (вид на 1 сторону)	1,00	1,00
Распашная планировка (вид на 2 стороны света, без вида в торцевой части)	1,02	1,03
Угловая планировка (вид на 2 стороны света)	1,02	1,03
Торцевые распашные квартиры - вид на 3 стороны света	1,03	1,05

18

Корректировка на уникальные характеристики, повышающие стоимость квартиры

Корректировка отражает отношение удельной стоимости жилого лота, обладающего характеристиками, повышающими стоимость квартиры, к удельной стоимости аналогичного жилого лота без таких характеристик. Характеристики, повышающие стоимость квартиры: второй свет, второй уровень, мансарда, наличие или возможность установки камина, сауны, зимний сад и др.

Характеристики, повышающие стоимость квартиры		
Класс	Минимальное значение	Максимальное значение
Стандарт	1,01	1,08
Комфорт	1,01	1,08
Бизнес	1,01	1,14
Премиум	1,01	1,18

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Корректировка на район расположения

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Вторичный рынок

Район	Метро	Показатель стоимости, руб./кв. м
Остоженка	Кропоткинская, Парк культуры	524 000
Арбат	Александровский сад, Арбатская, Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская	499 846
Якиманка	Новокузнецкая, Полянка, Третьяковская	480 894
Центр Москвы	Китай-город, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь Революции, Театральная	474 960
Тверской	Маяковская, Пушкинская, Тверская, Чеховская	464 851
Хамовники	Лужники, Спортивная, Фрунзенская	451 502
Пресненский	Баррикадная, Выставочная, Деловой центр, Краснопресненская, Международная, Улица 1905 года	416 291
Замоскворечье	Добрынинская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская	414 099
Мещанский	Достоевская, Проспект Мира, Сухаревская, Трубная, Цветной бульвар	389 842
Красносельский	Комсомольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды	384 298
Таганский	Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская	382 492
Дорогомилово	Киевская, Кутузовская, Парк Победы, Студенческая	373 171
Беговой	Белорусская	369 215
Донской	Ленинский проспект, Площадь Гагарина, Шаболовская	361 448
Гагаринский, Ломоносовский, Раменки	Воробьевы горы, Ломоносовский проспект, Раменки, Университет	353 071
Басманный	Бауманская	335 848
Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	335 635
Хорошевский	Беговая, Полежаевская, Хорошёво, Хорошёвская, ЦСКА	329 433
Аэропорт	Динамо, Петровский парк	329 161
Аэропорт, Сокол	Аэропорт, Сокол	328 962
Филевский парк	Багратионовская, Минская, Пионерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили, Шелепиха	327 596

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Вторичный рынок

Район	Метро	Показатель стоимости, руб./кв. м
Марьино роща, Савеловский	Марьино роща, Менделеевская, Новослободская, Савеловская	321 874
Алексеевский	Алексеевская, Рижская	319 112
Академический	Академическая	315 287
Сокольники	Красносельская, Сокольники	312 755
Черемушки	Новые Черемушки, Профсоюзная	311 041
Хорошево-Мневники	Зорге, Мнёвники, Народное Ополчение, Октябрьское поле, Панфиловская	310 477
Южнопортовый	Автозаводская, Дубровка, ЗИЛ, Кожуховская, Технопарк, Угрешская	302 774
Крылатское	Крылатское	295 566
Нижегородский	Волгоградский проспект, Крестьянская застава, Нижегородская, Новохоловская, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская	292 016
Можайский, Фили-Давыдково	Кунцевская	287 924
Тропарево-Никулино	Тропарево, Юго-Западная	286 949
Даниловский, Котловка	Верхние Котлы, Крымская, Нагатинская, Нагорная, Тульская	285 872
Покровское-Стрешнево, Щукино	Спартак, Тушинская, Щукинская	285 458
Очаково-Матвеевское	Мичуринский проспект, Озёрная	284 488
Кунцево	Молодежная	282 017
Останкинский, Ростокино	ВДНХ, Ростокино	281 192
Головинский	Водный стадион	278 091
Бутырский, Тимирязевский	Бутырская, Дмитровская, Тимирязевская, Фонвизинская	277 581
Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон	Кленовый бульвар, Коломенская, Нагатинский затон	276 407
Свиблово	Ботанический сад, Свиблово	274 096

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Вторичный рынок

Район	Метро	Показатель стоимости, руб./кв. м
Строгино	Строгино	273 477
Преображенское	Преображенская площадь	271 697
Соколиная гора	Измайлово, Измайловский парк, Партизанская, Семеновская, Электrozаводская	271 186
Зюзино, Нагорный	Варшавская, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская	269 057
Коньково, Обручевский	Беляево, Калужская, Коньково	268 641
Войковский, Коптево	Балтийская, Войковская, Коптево, Стрешнево	268 274
Лефортово	Авиамоторная, Андроновка, Лефортово, Соколиная Гора, Шоссе Энтузиастов	261 156
Левобережный, Ховрино	Беломорская, Речной вокзал, Ховрино	260 962
Чертаново Северное, Чертаново Центральное	Чертановская, Южная	257 094
Куркино, Молжаниновский	-	254 706
Северное Тушино, Южное Тушино	Планерная, Сходненская	249 519
Богородское, Метрогородок	Белокаменная, Бульвар Рокоссовского, Локомотив, Улица Подбельского, Черкизовская	247 777
Бабушкинский, Южное Медведково	Бабушкинская	245 196
Северное Медведково	Медведково	244 707
Марфино	Владыкино, Лихоборы, Окружная, Петровско-Разумовская	243 789
Кузьминки, Текстильщики	Кузьминки, Текстильщики	243 684
Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский, Западное Дегунино, Северный	Верхние Лихоборы, Селигерская	243 249
Печатники	Печатники	242 341
Ясенево	Битцевский парк, Новоясеневская, Ясенево	239 010
Солнцево	Говорово, Румянцево, Солнцево	238 983

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Вторичный рынок

Район	Метро	Показатель стоимости, руб./кв. м
Восточное Измайлово, Измайлово	Измайловская, Первомайская	238 312
Митино	Волоколамская, Митино, Мякинино, Пятницкое шоссе	237 999
Перово	Перово	235 570
Чертаново Южное	Аннино, Пражская, Улица академика Янгеля	235 487
Рязанский	Окская, Рязанский проспект, Стахановская	234 909
Москворечье-Сабурово, Царицыно	Кантемировская, Каширская, Царицыно	232 926
Северное Бутово	Бульвар Дмитрия Донского, Лесопарковая, Улица Старокачаловская	232 092
Отрадное	Отрадное	232 075
Алтуфьевский, Бибирево	Бибирево	231 934
Теплый Стан	Теплый Стан	231 607
Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	Домодедовская, Орехово	231 442
Лианозово	Алтуфьево	230 424
Капотня, Марьино	Братиславская, Марьино	229 851
Братеево, Зябликово	Алма-Атинская, Борисово, Зябликово, Красногвардейская, Шипиловская	226 896
Внуково, Ново-Переделкино	Боровское шоссе, Новопеределкино, Рассказовка, Саларьево, Филатов луг	225 843
Люблино	Волжская, Люблино	224 136
Гольяново, Северное Измайлово	Щелковская	223 662
Лосиноостровский, Ярославский	-	220 528
Ивановское, Новогиреево	Новогиреево	217 991
Вешняки, Выхино-Жулебино	Выхино, Юго-Восточная	217 119

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Вторичный рынок

Район	Метро	Показатель стоимости, руб./кв. м
Восточный, Новокосино	Новокосино	216 105
Бирюлево Восточное, Бирюлево Западное		207 404
Южное Бутово	Бульвар адмирала Ушакова, Бунинская аллея, Коммунарка, Ольховая, Прокшино, Улица Горчакова, Улица Скобелевская	206 687
Жулебино, Кожухово, Косино-Ухтомский, Некрасовка	Жулебино, Косино, Котельники, Лермонтовский проспект, Лухмановская, Некрасовка, Улица Дмитриевского	202 349

Источник данных: ИРН. Январь 2024 г., <https://www.irm.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/>

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Первичный рынок

Район	Показатель стоимости, руб./кв. м
Академический	586 280
Алексеевский	368 724
Алтуфьевский	271 023
Арбат	1 285 177
Аэропорт	403 300
Бабушкинский	354 868
Басманный	691 484
Беговой	522 956
Бескудниковский	215 639
Бибирево	206 651
Бирюлёво Восточное	173 863
Богородское	330 664
Бутырский	369 879
Вешняки	208 614
Войковский	316 885
Восточное Измайлово	180 428
Гагаринский	511 763
Головинский	332 588
Гольяново	320 696
Даниловский	487 872
Дмитровский	218 313

Район	Показатель стоимости, руб./кв. м
Донской	732 495
Дорогомилово	910 892
Замоскворечье	828 852
Западное Дегунино	337 516
Зюзино	213 885
Зябликово	233 784
Ивановское	255 594
Измайлово	290 584
Коньково	470 493
Коптево	239 602
Косино-Ухтомский	180 669
Котловка	424 293
Красносельский	787 615
Крылатское	534 758
Крюково	215 372
Кузьминки	278 519
Кунцево	389 153
Куркино	101 668
Левобережный	367 663
Лефортово	385 256
Лианозово	212 069

Район	Показатель стоимости, руб./кв. м
Ломоносовский	307 441
Лосиноостровский	213 912
Люблино	271 238
Марфино	468 011
Марьино	380 186
Марьино	330 958
Метрогородок	327 562
Мещанский	1 563 675
Митино	245 997
Можайский	302 089
Молжаниновский	233 657
Москворечье-Сабурово	354 699
Нагатино-Садовники	383 790
Нагатинский Затон	329 114
Нагорный	359 979
Некрасовка	142 516
Нижегородский	319 123
Новокосино	148 382
Ново-Переделкино	237 494
Обручевский	376 015
Орехово-Борисово Северное	182 019

Корректировка на район расположения. Удельные показатели стоимости квартир

Первичный рынок

Район	Показатель стоимости, руб./кв. м
Орехово-Борисово Южное	193 902
Останкинский	386 237
Отрадное	324 537
Очаково-Матвеевское	388 625
Перово	180 382
Печатники	358 989
Покровское-Стрешнево	384 820
Преображенское	436 551
Пресненский	802 148
Проспект Вернадского	330 088
Раменки	650 438
Ростокино	507 201
Рязанский	300 472
Савелки	175 062
Савёловский	446 118
Свиблово	372 351
Северное Бутово	164 652
Северное Измайлово	218 595
Северное Медведково	289 586
Северное Тушино	242 087

Район	Показатель стоимости, руб./кв. м
Северный	139 419
Силино	288 915
Сокол	464 407
Соколиная Гора	289 531
Сокольники	450 695
Солнцево	317 164
Старое Крюково	211 709
Строгино	213 102
Таганский	860 218
Тверской	1 786 618
Текстильщики	308 329
Тёплый Стан	222 563
Тимирязевский	334 598
Тропарёво-Никулино	340 157
Филёвский Парк	412 256
Фили-Давыдково	359 530
Хамовники	2 117 974
Ховрино	246 686
Хорошёво-Мнёвники	524 740
Хорошёвский	516 864

Район	Показатель стоимости, руб./кв. м
Царицыно	304 648
Черёмушки	316 441
Чертаново Северное	197 015
Чертаново Центральное	368 516
Чертаново Южное	279 721
Щукино	423 065
Южное Бутово	242 018
Южное Медведково	242 634
Южное Тушино	345 456
Южнопортовый	371 972
Якиманка	1 731 256
Ярославский	279 778
Ясенево	275 166
НАО	229 929
ТАО	121 218

Источник данных: bnMAP.pro, 4 кв. 2023 г., <https://bnmap.pro/>

Организаторы проекта

Основные организаторы

АБР Залоговый комитет	Рослов Виктор Юрьевич – руководитель залогового комитета
Группа Эталон	Мария Долгих - директор по маркетингу
РГУД	Вовк Антон – руководитель Департамента залогов - старший Вице-президент Банка ВТБ (ПАО), руководитель Российской Гильдии управляющих девелоперов (ГУД)
Ricci	Кузина Яна – партнер Ricci Консалтинг и оценка
СБЕРБАНК	Щеглов Евгений – Управляющий директор- начальник Управления оценки и залоговых операций ПАО Сбербанк
СМАО	Булычева Галина – председатель Экспертного Совета СМАО, ООО «ОКС ЛАБС»

Эксперты проекта – жилой сегмент

- Группа Эталон
- Донстрой
- РКС Девелопмент
- Самолет
- Forma
- Pioneer
- Ricci
- bnMAP.pro
- INTERMARK Real Estate
- Nikoliers
- URBAN AWARDS
- СМАО
- OKS LABS
- SRG
- ВТБ
- МКБ
- Банк ЗЕНИТ
- ВЭБ.РФ

Спасибо

Вы можете ознакомиться с Дайджестом корректировок по оценке жилой недвижимости на сайтах:

- > <https://asros.ru/analytics/other/>
- > <https://rgud.ru/market-news/>
- > <https://smao.ru/press/news/market/>
- > <https://riccitech.ru>